

# ОДЛУКА

## О ОПШТИМ ПРАВИЛИМА КУЋНОГ РЕДА У СТАМБЕНИМ И СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИМ ЗГРАДАМА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА БЕОГРАДА

(*"Сл. лист града Београда", бр. 101/2019*)

### I УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

#### Члан 1

Овом одлуком уређују се општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама на територији града Београда у складу са законом којим се уређује становање и одржавање зграда.

Под кућним редом, у смислу става 1. овог члана, подразумевају се права и обавезе станара зграде у циљу несметаног становања и правилног коришћења стамбеног и стамбено-пословног простора у згради, заједничких делова зграде, земљишта за редовну употребу и катастарске парцеле на којој је зграда, коришћења, употребе и чувања од оштећења заједничких инсталација, опреме и уређаја зграде, и одржавања чистоће, реда и мира у згради.

Овом одлуком такође се одређују и дозвољени ниво буке у коришћењу посебних делова зграде (стан, пословни простор, гаража, гаражно место или гаражни бокс), као и услови под којима се могу обављати одређене привредне делатности у згради, како се станарима не би реметио мир у коришћењу станова и других делова зграде.

#### Члан 2

Стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од најмање три стана, а стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора (у даљем тексту: зграда).

О кућном реду у зградама из става 1. овог члана старају се станари и органи стамбене заједнице.

#### Члан 3

Станар, у смислу ове одлуке је физичко и правно лице као власник или закупца посебног дела зграде, чланови породичног домаћинства физичког лица који станују у истом стану, лица која су запослена у правном лицу које обавља делатност у пословним просторима зграде, власник самосталног дела зграде, као и лице које је корисник посебног дела зграде по неком другом правном основу.

Власници, закупци и други корисници гаража, гаражних места и гаражних боксова, као посебних делова зграде, а који нису власници, односно корисници стана или пословне просторије у згради, сматрају се станарима у смислу ове одлуке, у погледу коришћења наведених посебних делова зграде, коришћења земљишта које служи за редовну употребу и катастарске парцеле на којој је зграда, као и заједничких делова зграде уколико исте користе.

Органи стамбене заједнице у смислу одредаба ове одлуке, су скупштина стамбене заједнице, односно управник или професионални управник зграде, коме су поверени послови управљања, односно који је као принудни управник, именован решењем надлежног органа (у даљем тексту: управник).

#### Члан 4

Станари су дужни да посебне, заједничке делове зграде и земљиште за редовну употребу и катастарску парцелу на којој се налази објект користе са потребном пажњом и чувају од оштећења и квара, на начин да не ометају остале станаре у мирном коришћењу посебног и заједничког дела зграде и да не угрожавају безбедност других лица.

### II ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ

#### *Време одмора*

#### Члан 5

Радним данима у времену од 16.00 до 18.00 и од 22.00 до 7.00 часова наредног дана, а у данима викенда у времену од 14.00 до 18.00 часова и од 22.00 до 8.00 часова суботом и 10.00 часова недељом, станари се морају понашати на начин који обезбеђује мир и тишину у згради (време одмора).

Време одмора мора се поштовати и при коришћењу машина за одржавање зелених површина око зграде (косачица, моторна тестера и слично).

У случају породичних славља и других окупљања, а најкасније два дана раније станари су дужни да постављањем обавештења на видном месту у згради о томе обавесте остале станаре, с тим да се од 1.00 час после поноћи мора обезбедити мир и тишина у згради.

### *Дозвољени ниво буке у коришћењу посебних делова зграде*

#### Члан 6

У коришћењу посебних делова зграде, а нарочито у време одмора, забрањено је:

- виком, трчањем, скакањем и сличним поступцима правити буку и нарушавати мир у згради,
- коришћење кућних апарата, вентилационих система и других уређаја, машина и апарата у згради, на начин да звук ових апарата омета станаре других посебних делова зграде.

У време дневног и ноћног одмора, бука у затвореном простору у стамбеним и у стамбено-пословним зградама приликом коришћења кућних апарата и других уређаја у згради и на отвореном простору не сме прећи граничну вредност индикатора буке, одређену прописом, којим се уређују индикатори буке у животној средини, граничне вредности, методе за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке на здравље људи.

### *Услови под којима се могу обављати одређене привредне делатности у згради*

#### Члан 7

Привредна делатност чије је обављање у згради дозвољено посебним прописима, мора се обављати тако да не ремети мир и ред у коришћењу станова и других делова зграде.

Угоститељска делатност, занатство и трговина обавља се зградама у складу са законом и посебним градским одлукама које регулишу ову област.

Дозвољени ниво буке у затвореном простору у згради, у којем се обавља привредна делатност не сме прећи граничну вредност индикатора буке, одређену прописом, којим се уређују индикатори буке у животној средини, граничне вредности, методе за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке на здравље људи.

#### Члан 8

Коришћење земљишта које служи за редовну употребу зграде за довоз робе и обављање других послова у вези са привредном делатношћу, мора се обављати на начин да се станарима обезбеди његово несметано коришћење.

### 1. Коришћење посебних делова зграде

#### Члан 9

Станови морају бити обележени бројевима, а станар је дужан да бројеве уредно одржава.

#### Члан 10

Забрањено је кроз прозоре, врата, балконе и лође бацати било какве предмете, кућно смеће, остатке хране, просипати воду, трести постелјину, столњаке, крпе и друге сличне предмете.

### *Држање кућних љубимаца*

#### Члан 11

У складу са посебним прописима, којима се уређују услови и начин држања домаћих животиња и кућних љубимаца, дозвољено је држати кућне љубимце (псе, мачке, украсне птице, мале глодаре, акваријумске животиње и др.), али је станар дужан да се стара да те животиње не стварају нечистоћу у заједничким просторијама, земљишту за редовну употребу и не нарушавају мир и тишину у згради.

### *Извођење грађевинских, грађевинско-занатских и инсталатерских радова у згради*

#### Члан 12

Грађевински, грађевинско-занатски и инсталатерски радови у згради морају се изводити сходно прописима којима се регулише планирање и изградња тако да се не наноси штета на посебним, заједничким и другим деловима зграде.

Станар који изводи грађевинске, грађевинско-занатске и инсталатерске радове у згради или на згради, дужан је да претходно о томе обавести управника и прикаже му одобрење надлежног органа за извођење радова, уколико је посебним законом прописана обавеза прибављања одобрења за извођење тих радова, а потом постављањем обавештења на видном месту у згради обавести станаре о дану почетка извођења радова, врсти и трајању радова.

Станар који изводи радове из става 2. овог члана дужан је да по завршетку радова делове зграде на којима су извођени радови, делове зграде и земљиште за редовну употребу које је коришћено за извођење радова врати у првобитно стање, односно у стање које служи намени.

Радови из става 2. овога члана осим потребе за хитним интервенцијама, не могу се изводити у време одмора.

## 2. Коришћење заједничких делова зграде

### Члан 13

Станари користе заједничке делове зграде у складу са њиховом наменом у мери у којој то одговара њиховим потребама и потребама чланова њиховог домаћинства, односно потребама обављања делатности.

Станари су дужни да трпе коришћење заједничких делова зграде од стране осталих станара, у складу са њиховом наменом.

### *Капија и улазна врата*

### Члан 14

Станари су дужни да капију и улазна врата на згради закључавају у периоду од 23.00 до 6.00 часова наредног дана лети, и од 22.00 до 6.00 часова наредног дана зими.

У зградама у којима постоје спољни сигнални уређаји за позивање станара, станари на скупштини стамбене заједнице могу донети одлуку да улазна врата у зграду буду стално закључана.

Станари који даљинским управљачем отварају улазну капију ради уласка или изласка возила из гараже или дворишта, дужни су да закључају капију након уласка или изласка возила из гараже или дворишта.

### *Улаз у зграду*

### Члан 15

Управник је дужан да на видном месту на улазу у зграду, поред аката прописаних посебним законима, истакне:

- решење о регистрацији;
- ову одлуку и правила власника (уколико су донета) донета по одредбама закона којим се уређује становање и одржавање зграда;
- време одмора;
- списак заједничких делова зграде, са знаком њихове намене;
- обавештење код кога се налазе кључеви од заједничких простора и просторија са техничким уређајима, просторија трансформаторске станице и склоништа (кућна и блоковска);
- обавештење ком јавном предузећу, правном лицу или предузетнику је поверено одржавање зграде;
- упутство о начину пријаве квара и оштећења на инсталацијама, уређајима и опреми зграде као и
- друге информације и одлуке скупштине стамбене заједнице, од значаја за станаре и успостављање реда, мира и поштовања одредаба посебних закона и ове одлуке.

Управник води евиденцију о власницима посебних делова, власницима самосталних делова и лицима којима су заједнички или посебни делови зграде издати у закуп, односно на коришћење по другом основу (за физичка лица име, презиме и ЈМБГ, а за правна лица пословно име, адреса седишта и матични број).

Станар је дужан да управнику пријави промену станара са свим потребним подацима, односно промену броја станара, у року од осам дана од дана настале промене.

### *Заједнички простори*

### Члан 16

Заједнички простори у згради су: степениште, улазни простори и ветробрани, заједнички ходник и галерија, тавански простор, подрум, бицикларница, сушионица за веш, заједничка тераса и друге просторије намењене заједничкој употреби власника посебних или самосталних делова зграде и др. и служе за потребе свих станара и користе се у складу са њиховом наменом.

### Члан 17

Скупштина стамбене заједнице одређује распоред коришћења просторија намењених заједничкој употреби, а управник се стара о њиховој употреби и придржавању распореда коришћења.

Станар који је користио просторије намењене заједничкој употреби, дужан је да их после сваке употребе очисти и доведе у ред.

### Члан 18

У заједничким просторима могу се држати само ствари које су нужне за наменско коришћење тих простора,

осим ако се власници нису другачије договорили.

Управник се стара да се заједнички простори користе у складу са њиховом наменом.

Станари су дужни да одржавају чистоћу заједничких простора и обезбеде несметан и слободан пролаз кроз њих.

Забрањено је бацати или остављати отпатке, смеће и нечистоћу по степеништу или другим заједничким просторима, као и пушење на степеништу и у ходнику.

Забрањено је цртати, писати или на било који начин оштећивати зидове, врата, прозоре и уређаје, који припадају заједничким просторима.

#### Члан 19

Станари на основу одлуке скупштине стамбене заједнице морају овлашћеној организацији омогућити дезинфекцију, дезинсекцију и дератизацију заједничких простора у згради.

#### Члан 20

Улазни ходник и степениште зграде која нема уређај за аутоматско осветљење морају ноћу бити осветљени до закључавања улазних врата.

#### Члан 21

Станар који обавља пословну делатност може постављати натписе и рекламе на вратима стана и зидовима ходника, уз обавезу прибављања претходне сагласности скупштине стамбене заједнице.

На земљишту за редовну употребу зграде, односно на фасади или другим спољним деловима зграде, станар из става 1. овог члана у складу са важећим прописима истиче фирму, а може постављати и натписе и рекламе уз обавезу прибављања претходне сагласности скупштине стамбене заједнице.

### *Подрумске просторије*

#### Члан 22

Улазна врата у подрум морају бити закључана.

Станари морају имати кључ од врата подрума.

У подруму није дозвољено држање запаљивих материјала и течности.

Прозори на подрумским просторијама морају имати решетку или густу жичану мрежу која спречава убацивање предмета који могу да изазову пожар или друга оштећења зграде, о чему се стара управник.

### *Огревни материјал*

#### Члан 23

Станари су дужни да огревни материјал држе у подрумским просторијама, а у зградама без подрумских просторија, на местима која одреди Скупштина стамбене заједнице.

Није дозвољена припрема и цепање огревног материјала у становима и на другим местима која за то нису одређена.

Станари су дужни да одмах по уношењу огревног материјала у подрумске просторије и друга за то одређена места, очисте и уреде простор на којем је огревни материјал био истоварен.

Држање течног гаса (бутана), течних горива (лож-уља) и других запаљивих материјала на одређеним местима мора бити у складу са законом и другим прописима.

### *Таван*

#### Члан 24

Улазна врата за таван морају бити стално закључана. Кључ од таванског простора се налази код лица које одреди скупштина стамбене заједнице.

На тавану је забрањено држање и употреба запаљивих материјала и течности.

### *Кров и кровна тераса*

#### Члан 25

На кров и непроходну кровну терасу стамбене зграде приступ је дозвољен само стручним лицима ради поправки, постављања антена и сличних уређаја, уклањања снега, леда и слично.

### *Земљиште за редовну употребу зграде*

#### Члан 26

Земљиште за редовну употребу зграде користе сви станари.

Скупштина стамбене заједнице одлучује о начину коришћења и одржавања земљишта за редовну употребу зграде.

Одлуком скупштине стамбене заједнице на земљишту за редовну употребу зграде може бити одређен део за игру деце, трешење тепиха, паркирање аутомобила и других моторних возила, као и вршење других, уобичајених, заједничких потреба станара.

### *Обезбеђење зграде у случају падавина и временских непогода*

#### **Члан 27**

За време кише, снега и других временских непогода, управник стамбене заједнице се стара да прозори, односно други отвори на степеништу, светларницима, тавану, подруму и другим заједничким просторима зграде буду затворени.

Станари су дужни да са прозора, тераса, балкона и лођа уклањају снег и лед, на начин да не оштете заједничке просторије и заједничке делове зграда, и да не угрожавају безбедност осталих станара и пролазника.

Станари, су дужни да у зимском периоду предузму мере заштите од смрзавања и прскања водоводних и канализационих инсталација и уређаја у становима и пословним просторијама.

Управник стамбене заједнице је дужан да у зимском периоду обезбеди предузимање мера заштите од смрзавања и прскања водоводних и канализационих инсталација и уређаја у заједничким просторијама.

### **3. Коришћење заједничких инсталација, опреме и уређаја**

#### *Унутрашње електричне инсталације*

#### **Члан 28**

Није дозвољено неовлашћено отварање разводних кутија и ормарића са електричним уређајима који служе згради као целини или једничким деловима зграде.

Поправка кварова на електричним инсталацијама и контролно отварање кутија и ормарића могу обављати само стручна лица овлашћена за обављање ових послова, сходно одлуци скупштине стамбене заједнице којом су ови послови поверени одређеном правном лицу или предузетнику.

#### *Водоводне и канализационе инсталације*

#### **Члан 29**

Станари су дужни да водоводне и канализационе инсталације држе у исправном и уредном стању.

У лавабове, каде и друге санитарне уређаје који су повезани на канализациону инсталацију, није дозвољено бацање отпадака и других предмета који могу загушити или оштетити инсталације.

#### *Котларница и инсталације грејања*

#### **Члан 30**

Котларницом и инсталацијама грејања у згради може руковати само лице са провереном стручном оспособљеношћу за рад на наведеној опреми и инсталацијама.

#### *Лифт, противпожарни уређаји и уређај за узбуну у згради*

#### **Члан 31**

Лифт се не може користити противно својој намени и носивости, односно за пренос тешког грађевинског материјала, намештаја и опреме за стан, који по својој тежини и димензијама нису примерени техничким карактеристикама лифта.

Упутство за употребу лифта мора бити видно истакнуто, о чему се стара управник.

У случају квара, управник или лице које одреди скупштина стамбене заједнице, лифт мора искључити из употребе, на свим вратима лифта истаћи упозорење да је у квару и о насталом квару обавестити правно лице или предузетника, коме је поверено одржавање зграде.

Управник је дужан да се стара о редовној контроли и исправности лифта, противпожарних уређаја и уређаја за узбуну у згради.

#### *Громобрани и електричне инсталације*

#### **Члан 32**

Управник је дужан да се стара о исправности и редовном сервисирању громобрана и електричних инсталација.

Послове сервисирања и испитивања громобранских инсталација и отклањање недостатака, као и сервисирање и испитивање електричних инсталација и мера заштите од електричног удара и отклањање кварова могу вршити само стручна лица, на основу посебних прописа којима је уређена ова област.

### *Апарати за гашење, откривање и јављање пожара*

#### Члан 33

Управник је дужан да се стара о исправности опреме, уређаја и средстава за гашење пожара, као и да предузима друге превентивне мере прописане одредбама посебног закона.

### *Безбедносна расвета*

#### Члан 34

Забрањено је оштећивати и уништавати безбедносну расвету.

О расвети из става 1. овог члана стара се управник.

### *Радови на одржавању зграде*

#### Члан 35

Радови на текућем и инвестиционом одржавању зграде обављају се у складу са законом који уређује становање и одржавање зграда и правилима власника којима се ближе прописују врста, обим и динамика активности, као и начин сачињавања програма одржавања зграде, о чијем се спровођењу брине управник.

#### 4. Остале одредбе

#### Члан 36

Забрањено је у заједничким деловима зграде извођење радова на постављању и демонтажу инсталација, уређаја и делова зграде, као и грађевинских радова без потребног одобрења надлежног органа и без сагласности скупштине стамбене заједнице.

#### Члан 37

О непоштовању општих правила кућног реда у зградама, управник или станар пријављују надлежној инспекцији, како би она предузела мере у складу са законом.

### III НАДЗОР

#### Члан 38

Надзор над применом одредаба ове одлуке врши организациона јединица градске управе надлежна за послове одржавања зграда.

Послове инспекцијског надзора врши организациона јединица управе градске општине надлежна за инспекцијске послове, преко комуналног инспектора и организациона јединица Градске управе Града Београда надлежна за инспекцијске послове, преко грађевинског инспектора, у складу са Законом о становању и одржавању зграда.

Комунално-милицијске и друге послове на одржавању кућног реда уређеног овом одлуком и контролу примене одлуке у складу са Законом о комуналној милицији и посебном одлуком, врши комунална милиција.

У вршењу инспекцијског надзора, односно обављању комунално-милицијских послова, надлежни инспектор, односно комунални милиционар има овлашћење да изда прекршајни налог за прекршаје за које су овом одлуком прописане новчане казне у фиксном износу.

### IV КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

#### Члан 39

Новчаном казном у фиксном износу од 5.000,00 динара, казниће се за прекршај физичко лице, као станар ако:

1. не поступа у складу са чланом 4. ове одлуке;
2. не поступа у складу са чланом 5. ове одлуке;
3. не поступа у складу са чланом 6. ове одлуке;
4. не поступа у складу са чланом 7. ове одлуке;

5. не поступа у складу са чланом 8. ове одлуке;
6. не поступа у складу са чланом 9. ове одлуке;
7. не поступа у складу са чланом 10. ове одлуке;
8. не поступа у складу са чланом 11. ове одлуке;
9. не поступа у складу са чланом 12. ове одлуке;
10. не поступа у складу са чланом 13. ове одлуке;
11. не поступа у складу са чланом 14. ст. 1 и 3. ове одлуке;
12. не поступа у складу са чланом 15. став 3. ове одлуке;
13. не поступа у складу са чланом 17. став 2. ове одлуке;
14. не поступа у складу са чланом 18 став 3., ст. 4. и 5. ове одлуке;
15. не поступа у складу са чланом 19. ове одлуке;
16. не поступа у складу са чланом 21. ове одлуке;
17. не поступа у складу са чланом 22. став 3. ове одлуке;
18. не поступа у складу са чланом 23. ове одлуке;
19. не поступа у складу са чланом 24. став 2. ове одлуке;
20. поступа супротно одредби члана 25. ове одлуке;
21. не поступа у складу са чланом 27. став 2. и став 3. ове одлуке;
22. не поступа у складу са чланом 28. став 1. ове одлуке;
23. не поступа у складу са чланом 29. ове одлуке;
24. поступа супротно члану 30. ове одлуке;
25. не поступа у складу са чланом 31. став 1. ове одлуке;
26. не поступа у складу са чланом 32. став 2. ове одлуке;
27. не поступа у складу са чланом 34. став 1. ове одлуке;
28. не поступа у складу са чланом 36. ове одлуке.

За прекршаје из става 1. овог члана, казниће се правно лице, као станар новчаном казном у фиксном износу од 50.000,00 динара, одговорно лице у правном лицу новчаном казном у фиксном износу од 5.000,00 динара, а предузетник новчаном казном у фиксном износу од 25.000,00 динара.

#### Члан 40

Новчаном казном у фиксном износу од 10.000,00 динара казниће се за прекршај управник, као орган управљања зградом, ако:

1. не поступи у складу са чланом 15. став 1. ове одлуке;
2. не поступи у складу са чланом 17. став 1. ове одлуке;
3. не поступи у складу са чланом 27. ст. 1. и 4. ове одлуке;
4. не поступи у складу са чланом 31. ст. 2. и 4. ове одлуке;
5. не поступи у складу са чланом 32. став 1. ове одлуке;
6. не поступи у складу са чланом 33. ове одлуке;
7. не поступи у складу са чланом 34. став 2. ове одлуке.

За прекршаје из става 1. овог члана, казниће се професионални управник као орган управљања зградом новчаном казном у фиксном износу од 20.000,00 динара, правно лице које обавља послове професионалног управљања новчаном казном у фиксном износу од 100.000,00 динара, одговорно лице у правном лицу новчаном казном у фиксном износу од 10.000,00 динара, а предузетник новчаном казном у фиксном износу од 50.000,00 динара.

#### Члан 41

Новчаном казном у фиксном износу од 50.000,00 динара казниће се за прекршај правно лице ако:

1. не поступа у складу са чланом 8. ове одлуке,
2. као станар који обавља пословну делатност постави натписе и рекламе на вратима стана и зидовима ходника, односно на фасади или другим спољним деловима зграде без претходно прибављене сагласности скупштине стамбене заједнице (члан 21. ст. 1. и 2.)

За прекршаје из става 1. овог члана, казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном у фиксном износу од 5.000,00 динара, а предузетник новчаном казном у фиксном износу од 25.000,00 динара.

## **V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

### **Члан 42**

Ступањем на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о кућном реду у стамбеним зградама ("Службени лист Града Београда", бр. 11/83, 15/91,9/93 и 25/93, 14/96 - исправка, 6/99 и 11/05).

### **Члан 43**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Београда".

**Скупштина Града Београда**  
**Број 3-705/19-С, 12. новембра 2019. године**

**Председник**  
**Никола Никодијевић, ср.**